

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### SC PYTHAGORE

Société Civile gérée par THEOREIM

**Nom de l'initiateur :** THEOREIM

**Code Isin :** FR0014000F47

**Site internet :** [www.theoreim.com](http://www.theoreim.com)

**Contact :** Appelez le + 33 1 85 73 10 60 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de THEOREIM en ce qui concerne ce document d'informations clés. THEOREIM est agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-20000030.

**Date de production du document d'information clés :** 18/02/2026

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut-être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Pythagore est un fonds d'investissement alternatif (autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier), constitué sous la forme de Société Civile (SC) à capital variable, faisant l'objet d'une déclaration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

**Durée :** La durée de vie de Pythagore est de 99 ans, soit jusqu'en 2119.

**Objectifs :** Pythagore vise à proposer aux Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans un portefeuille immobilier diversifié et exposé majoritairement dans des actifs immobiliers d'entreprises (bureaux, commerces, locaux d'activités, ...) ou résidentiels (logements, résidences gérées...) ou d'actifs immobiliers de diversification (santé, hôtellerie...) situés principalement en Union Européenne (étant précisé que les autres investissements peuvent être réalisés hors Union Européenne), offrant des perspectives de rendement et de valorisation sur un horizon d'investissement et de détention à long terme.

Cet objectif sera recherché au travers une sélection d'Actifs Immobiliers essentiellement composés de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, notamment, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), de Fonds Professionnels Spécialisés (FPS), ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger domiciliés principalement en Union Européenne (étant précisé que les autres investissements peuvent être domiciliés hors Union Européenne).

La constitution du portefeuille pourra se faire en ayant recours à l'endettement bancaire, non bancaire, direct et/ou indirect de la Société, dans la limite d'un ratio maximum de 40 % de la valeur de l'ensemble des Actifs Immobiliers.

**Investisseurs de détail visés :** Pythagore sera accessible au travers d'unités de compte de contrats d'assurance-vie, de contrat d'assurance de groupe dont l'exécution est liée à la cessation d'activité professionnelle (dans le cadre d'un plan d'épargne retraite), ou de contrats de capitalisation pouvant être souscrits par des investisseurs de détail. Les Parts ne peuvent être souscrites que par des clients professionnels au sens de l'article L533-16 du Code monétaire et financier et en particulier des sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles.

**Dépositaire :** Caceis Bank

Les statuts, les derniers documents annuels et périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques et notamment où trouver le tout dernier prix des parts sont disponibles sur notre site internet [www.theoreim.com](http://www.theoreim.com) ou sur simple demande écrite, gratuitement, à : THEOREIM – Service Clients – 105-109, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 8 années.

**Avertissement :** Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**Risque de perte en capital :** Pythagore n’offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au prix de souscription. L’investisseur est averti que son capital n’est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l’être que partiellement et ce même s’il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans Pythagore s’ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d’une telle perte.

**Risque de liquidité :** L’attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans Pythagore n’est pas liquide. Ils reconnaissent que les demandes de rachats sont fortement encadrées et que Pythagore est soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des actifs immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers.

**Risque lié à l’effet de levier :** L’attention des investisseurs est attirée sur le fait que Pythagore peut statutairement recourir à l’endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire pour financer ses investissements. Si d’une part le levier permet d’augmenter la capacité d’investissement, d’autre part il a comme effet d’augmenter les pertes potentielles.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L’évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l’avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Les autres scénarios ont été produits pour un investissement entre 1 et 8 ans.

| Période de détention recommandée : 8 ans |                                                                                                                                                                                 |                           |                                                                  |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Exemple d'Investissement : 10 000 €      |                                                                                                                                                                                 |                           |                                                                  |
| Scénarios                                |                                                                                                                                                                                 | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 8 ans<br>(Période de détention recommandée) |
| Minimum                                  | Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. |                           |                                                                  |
| Tensions                                 | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                                                                                          | 7 240 €                   | 4 160 €                                                          |
|                                          | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | -27.60%                   | -10.38%                                                          |
| Défavorable                              | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                                                                                          | 8 840 €                   | 8 800 €                                                          |
|                                          | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | -11.60%                   | -1.59%                                                           |
| Intermédiaire                            | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                                                                                          | 10 450 €                  | 13 560 €                                                         |
|                                          | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | 4.50%                     | 3.88%                                                            |
| Favorable                                | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                                                                                          | 10 790 €                  | 14 960 €                                                         |
|                                          | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | 7.90%                     | 5.16%                                                            |

Ce type de scénario défavorable s’est produit pour un investissement entre septembre 2022 et décembre 2025, intermédiaire entre juin 2015 et juin 2023 et favorable entre décembre 2012 et décembre 2020.

Que se passe-t-il si THEOREIM n’est pas en mesure d’effectuer les versements ?

Les actifs du produit sont conservés par le dépositaire de votre produit, CACEIS Bank. Les fonds de l’investisseur ou les revenus de la SC sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SC dans les livres d’un établissement bancaire tiers (le dépositaire du Fonds). Par conséquent, le défaut de THEOREIM n’aurait pas d’impact sur les actifs de La SC. Pythagore ne bénéficie pas d’un système d’indemnisation. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.

Si c’est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l’incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d’investissement et différentes périodes d’investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu’au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

|                                        |              |                           |
|----------------------------------------|--------------|---------------------------|
| <b>Coûts totaux</b>                    | <b>189 €</b> | <b>2 192 €</b>            |
| <b>Incidence des coûts annuels (*)</b> | <b>1.89%</b> | <b>1.96% chaque année</b> |

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5.84% avant déduction des coûts et de 3.88% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                         |                                                                                                                                                                                                                                                               | Si vous sortez après 1 an |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Coûts d'entrée                                                    | La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Nous ne facturons pas de coût d'entrée.                                                                                                                                                  | 0 EUR                     |
| Coûts de sortie                                                   | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.                                                                                                                                             | 0 EUR                     |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 1.64% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.                                                                                                                                 | 164 EUR                   |
| Coûts de transaction                                              | 0.25% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 25 EUR                    |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions              |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement     | Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.                                                                                                                                                                                                | 0 EUR                     |

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

#### Période de détention recommandée : 8 ans

Pythagore a été créée dans la perspective de détention d'actifs immobiliers sur un horizon long terme en raison de la nature des actifs sous-jacents. Toute détention d'un investissement dans Pythagore pour une durée inférieure est susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait avant l'expiration de celle-ci. Le placement dans des parts sociales de Pythagore constitue un investissement à long terme dont les performances se jugent sur une longue durée, et intégrant non seulement le rendement mais aussi l'évolution de la valorisation de l'actif immobilier. Toutes les cessions de parts, à titre gratuit ou à titre onéreux, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable de la gérance. Les conditions et modalités de sortie sont précisées aux Articles 5.4.2 et 5.5 du Document d'Information.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de THEOREIM : 105-109, rue du Faubourg Saint-Honoré- 75008 Paris.

Tél : 01.85.73.10.60 E-Mail : [www.theoreim.com](http://www.theoreim.com)

## Autres informations pertinentes

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://theoreim.com/charte-esg/>

La stratégie d'investissement de la SC promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« SFDR »), mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

Les investissements sous-jacents de la SC ne prennent ainsi pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental identifiés par le Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (« Règlement Taxonomie »).

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, le porteur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous réserve que (i) le porteur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de THEOREIM et ne soit pas satisfait de la réponse de THEOREIM (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : Madame/ Monsieur le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), 17, Place de la Bourse - 75082 Paris cedex 02 - [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)